

SELETUSKIRI

Valga maakonna, Tõrva linna,
Aia tn. 7 detailplaneeringu juurde.

1. Üldosa

Detailplaneeringu koostamise vajaduse tingis krundiomaniku soov jagada kinnistu kaheks krundiks ja määrata kruntide ehitusõigus ja muud hoonestamise tingimused ning kommunikatsioonidega varustamine. Detailplaneering on koostatud vastavalt kokkuleppele tellijaga. Koostatud detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeringu koostamise alused

Tõrva Linnavolikogu otsus nr. 21 18.12.2007 detailplaneeringu algatamise kohta, detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad(Linnavolikogu otsuse nr.21 18.12.07 lisa)Tõrva linna ehitusmäärus. Planeerimisseadus, EPN, teised kehtivad seadused, määrused ja normid ning hea planeerimistava.

Tellija poolt esitatud arengukava

Kohapeal teostatud mõõdistused

Olemasolevad uurimismaterjalid ja kehtivad planeeringud.

Tõrva linna üldplaneering.

Tugiplaanina on kasutatud kinnistu digitaalset geodeetilist alusplaani ning planeeringuala läheduses asuvate kruntide plaanide koopiaid.

Geoloogilised uuringud puuduvad.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja ulatus

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja muude hoonestamistingimuste määramine mis võimaldaksid kruntidele eramute ehitamist ning vajalike juurdepääsudega ja kommunikatsioonidega varustamist. Planeeringu ala hõlmab Aia tn.7 kinnistut ja kinnistu esist tänava ala tänava telgjooneni ja kruntidele planeeritavate ehitiste ning teenindatavate kommunikatsioonide kaitsetsoone ja ohutuskujasid ning kruntide naaberalade ehitiste tsoone ja kujasid kinnistul, säilitades ülejäänud osas ol.oleva situatsiooni. Joonistel on parema loetavuse huvides planeeringuala piiri leppemärk nihutatud krundi piiridest välja.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tõrva linna keskosas ajalooliselt välakujunenud eramute piirkonnas. Planeeritav ala piirdub Aia tn. 7 kinnistuga Planeeritava ala suurus on 2400 m², maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Planeeritav ala on hetkel hoonestamata, korrastatud ehituskruunt.

Planeeritav ala on reljeefilt tasane. Lähinaabruses asuvad elamud. Kinnistu on varustatud linnaliste kommunikatsioonidega.

Kinnistu on hea ligipääsetavusega – asub vahetult Tõrva keskmes.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiv krundijaotus muutub, kinnistu jagatakse kaheks. Käesolev detailplaneering ei muuda kinnistu välispiire .
MAA - ALA BILANSS

KRUNDI ADDRESS	PLANEER. EELNE MAAKASUTUS	PLANEER. JÄRGNE MAAKASUTUS	PLANEER. EELNE PINDALA	PLANEER. JÄRGNE PINDALA
Aia 7	100%EE	100%EE	1668	722
Metsa 3A	100%EE	100%EE	---	946

5. Krundi ehitusõigus

Kruntidele on õigus rajada elamu ja majandushooned. Krundil paiknevate hoonete arv on 2. Minimaalne hoonete kõrgus on määramata. Hoonete max. kõrgus on 8,5 m ol.olevast maapinnast. Hoonete korruselisus on max. 2 korrust. Min.tulepüsivus –TP-3. Hoonete suurim ehitusalune pind kokku ei tohi ületada 220 m². Hoonete põhimahu harjajoone suund on risti või paralleelne krundi tänavapoolse piiriga.

6. Hoonestusala piiritlemine

Käesolev planeering määratleb kruntide hoonestusalade asukohad arvestades krundi omaniku soove ning tehnoloogilisi vajadusi, tuleohutuse nõudeid, krundi piiride asukohti, läbi- ja juurdepääsu teid ning muid linnaehituslikke nõudeid. Kohustuslik ehitusjoon on määratud hoonestusala tänavapoolsete piiridega.

7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud EV Valitsuse määrusest nr.315(27.10.2004) „ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” nõuetest. Ehituskeelualadena on fikseeritud alad, mis jäävad hoonestusalast välja ning kus ei püstitata maapealseid hooneid. Ehituskeelualad on planeeringualal määratud vastavalt normidele ja lähtudes: Piirkonnas väljakujunenud hoonestustihedusest, kaugusest kruntide piirideni, ol.olevate ja planeeritavate kommunikatsioonide asukohtadest ning kaitsetsoonidest ja parkimisvajadustest.

8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisilme arhitektuurinõuete kujundamisel on lähtutud antud piirkonnas väljakujunenud miljööst ning naaberkinnistutel asuvatest ning perspektiivis rajatavatest hoonetest. Hoone ehitatakse ainult hoonestusalale Ehituskeelualale võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkesektsiooni piirpindalaga, vastavuses kehtivatele nõuetele. Katusekalded peavad olema vahemikus 15 - 45°. Välisviimistluses on soovitatav kasutada traditsioonilisi viimistlusmaterjale(puit, kivi(ka põletatud tellis) ning klaas. Lubatud piirdeaia

tüübid on: tänavate ääres vertikaalne või horisontaalne puitpiire, kruntide vahel võrkpiire. Keelatud on välisviimistluses palkhoone ehitamine

9. Liiklus- ja parkimiskorraldus.

Kruntidele juurdepääsud on tänavatelt üle ehituskeeluala. Peasissepääsud on planeeritud arvestades ajalooliselt väljakujunenud olukorda ning krundi omaniku soove. Detailplaneering ei muuda olemasolevat liikluskorraldust avalikel teedel ja tänavatel.

Parkimine on krundidel planeeritud krundisisest vastavalt kehtivatele normidele (EPN) ja krundiomanike vajadustele. Parkimiskohtade arv on min. 2 kohta krundi kohta. Täpsemad parkimiskohtade suurused ja asukohad määratakse ehitusprojektidega. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kõva, tolmuvaba kattega.

Krundisisesed läbipääsud ja ühendusteel peavad laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisise liiklusskeem lahendatakse ehitusprojektiga.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritavale alale ei ole planeeritud keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Olmejäätmed tuleb sorteerida koguda krundi piires kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Krundile on planeeritud rajada lisaks kõrghaljastust ning hoonestusest ja parkimisest vabaks jäävad krundiosa tuleb haljastada. Täpsem haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojektiga või eraldi koostatava haljastusprojektiga.

11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Veevarustus ja kanalisatsioon

Rajatava hoonestuse ühendamiseks tehnovõrkudega on taotletud Tõrva linnahooldusest tehnilised tingimused ning ühendused ehitatakse vastavalt välja. Veeühendus tehakse Aia tänaval asuvast trassist, Sadekanalisatsiooni ei ole planeeritud. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojekti koosseisus. Tulekustutusvesi tagatakse Metsa 1A hoovil asuva hüdrandi basil, hüdrant asub planeeringualast ca 130 m kaugusel.

Elektri- ja telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal asuva kinnitu varustamiseks on sõlmitud liitumisleping EE jaotusvõrguga. Täpsemad lahendused antakse liitumislepingu muudatustega ning EE jaotusvõrgu Valga piirkonna poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Telekommunikatsioonidega varustamine toimub vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojekti vastavate eriosade projektidega.

12. Keskkonnakaitse tingimused

Planeeringu alal puuduvad keskkonnakaitsealased piiranguvööndid. Kruntide sihtotstarbeline kasutamine ei kujuta otsest ohtu keskkonnale.

Projekteeritavate üksikobjektide keskkonnale avaldatav mõju kuulub hindamisele vastavalt kehtivatele seadustele. Väliskeskkonda saasteaineid

eraldava objekti või tehnoloogia rajamise eel tuleb projektile teostada rajamise võimalikkuse ekspertiis heitmete seisukohalt ja saada saasteluba. Tekkivad jäätmed sorteeritakse, kogutakse ja käideldakse vastavalt kehtivatele normidele, täpsemad lahendused anda ehitusprojektide koosseisus sõltuvalt kasutatavast tehnoloogiast.

13. Ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeritaval alal ei asu kaitsealuseid objekte ja planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid midagi kaitse alla võtta.

14. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Väljakujunenud olukorda arvestades on näidatud vajadus isikliku kasutusõiguse (krunti läbivad kommunikatsioonid), liiniservituudi (kruntidele elektriliinide ehitamiseks) seadmiseks.

Planeeringu elluviimisel tekkivad naabrusõigused (asjaõigusseaduse §151, 152, 153, 154) lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Erineva kasutusala alad tsoneeritakse. Ehitatakse välja välisvalgustus. Hoonete välisustele paigaldatakse lukud. Öisel ajal hoitakse aiaväravad suletuna. Sõlmitakse vajalikud valvelepingud turvafirmaga ning paigaldatakse valvatavale territooriumile ning valvatavatesse ruumidesse häiresignalisatsioon.

16. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringu alusel territooriumil puuduvad olulised piiravad tingimused ja kitsendused. Täiendavaid kinnisomandi piiranguid ja kitsendusi ei ole planeeritud.

17. Planeeringu rakendamise võimalused

Vastavalt planeeringu krundiomaniku huvidele algab peale planeeringu kehtestamist selle elluviimine krundiomaniku vahendite ja võimaluste piires. Avalike teede ja tänavate rekonstrueerimine ja uuendamine toimub vastavalt Tõrva linna arengukavale ning Linnavalitsuse ja krundiomaniku vahel sõlmitavatele lepetele.

Krundiipiiridele rajatavate ühiste piirdeaedade projekteerimise ja ehitamise finantseerivad oma kruntide piires kruntide omanikud vastavalt omavahel sõlmitavatele lepetele.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Tehnoloogid ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse

krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu kehtestamisele järgneval ajal üleskerkivate probleemide lahendamiseks antud territooriumil tuleb algsel detailplaneeringu muudatus.

Koostas:

J.Ruljand